

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

IMPORTANT REcul DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN MARS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Le marché de la construction résidentielle du Grand Montréal vient de connaître, en mars, son plus important recul mensuel en plus de quatre ans. En effet, le nombre de mises en chantier a connu une forte baisse de 39 %. Selon nos plus récents relevés, 1 641 nouvelles fondations ont été coulées le mois dernier, sur le territoire de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, ce qui représente 1 051 unités de moins qu'au cours de la même période, il y a un an. Malgré l'important recul observé, mars 2005 arrive au deuxième rang pour le nombre des mises en chantier recensées pendant un mois de mars, et ce, depuis 1991.

L'Île de Montréal est la zone géographique où la densification est la plus élevée. Ainsi, depuis le début de 2005, environ 16 mises en chantier sur 17 se trouvent dans des immeubles d'appartements

locatifs ou en copropriété. Toutefois, au cours du mois dernier, les nouvelles fondations coulées ont fortement diminué dans le cas des logements locatifs (- 90 %) et des copropriétés (- 39 %). La construction de logements locatifs et de copropriétés fluctue davantage sur une base mensuelle puisque la présence d'un seul projet important peut provoquer une très forte variation des résultats. La construction de maisons en propriété absolue est pour sa part plus stable et connaît de plus faibles fluctuations, telle la hausse de 8 % observée en mars. Dans l'ensemble de l'Île de Montréal, il y a donc eu 443 mises en chantier; un recul de 62 % comparativement à l'an dernier.

Dans les autres zones géographiques qui composent la RMR de Montréal, les maisons en propriété absolue représentent la grande majorité des nouveaux logements

VOLUME 8, ÉDITION 3, MARS 2005

SOMMAIRE

Important recul de la construction résidentielle en mars	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de mars	2
Le marché de la revente du Grand Montréal surfe sur le sommet	3
Tableaux	
1. Sommaire des activités par marché visé	4
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	5
3. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé	7
4. Offre de logements	8
5. Tableau de bord de l'économie	8
Définitions et concepts	9
Zones de la région métropolitaine de Montréal	9

bâtis. La couronne nord arrive loin devant en termes d'unités, car 632 maisons ont levé de terre en mars. On y a observé une baisse de 19 % des mises en chantier de maisons en propriété absolue, un recul de 42 % pour les copropriétés et un gain de 157 % pour les unités locatives. Globalement, il y a eu 781 mises en chantier de recensées en mars, un repli de 19 %.

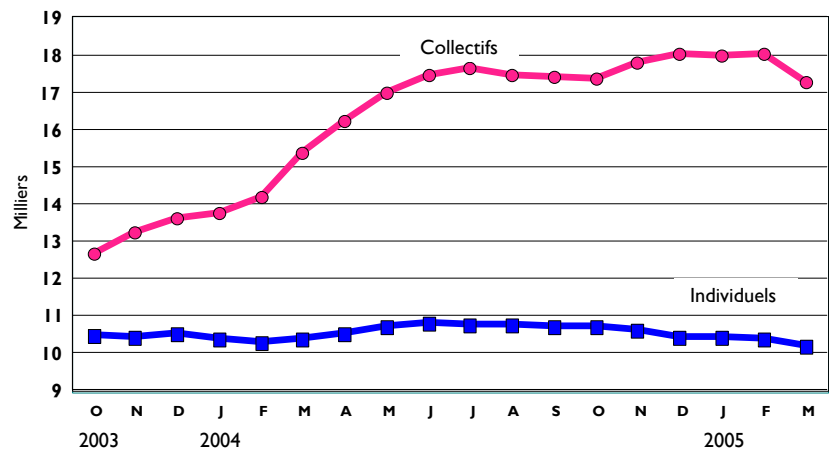
Pour sa part, la couronne sud affiche également un recul (- 23 %), et 315 nouvelles fondations ont été dénombrées le mois dernier. Mis à part un léger gain pour les copropriétés (2 %), les maisons en propriété absolue (- 18 %) et les unités locatives (- 71 %) affichent des résultats inférieurs à ceux enregistrés en mars 2004.

Pour compléter le survol de la RMR, Vaudreuil-Soulanges représente un marché axé davantage sur les maisons. On n'y a recensé aucun logement locatif, 15 copropriétés et 87 maisons pour un total de 102 mises en chantier le mois dernier, un recul de 27 %.

Dans la région de Montréal, le premier trimestre est à l'image du mois de mars. En effet, toutes les grandes zones géographiques connaissent un ralentissement. La couronne sud arrive en tête (- 34 %). Elle est suivie par l'Île de Montréal (- 32 %) et par Vaudreuil-Soulanges (- 23 %). Vient ensuite la couronne nord, dont la situation est très similaire à l'an dernier (- 1 %), grâce à la rive nord, qui se démarque avec un gain d'activité de 19 %. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers de mars

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en mars 2005 dans le Grand Montréal, ainsi que la vocation annoncée des ensembles au moment de leur mise en chantier :

Nombre d'unités	Rue	Secteur	Vocation prévue
168	Des Sommets	Île-des-Soeurs	Copropriétés
50	Jeanne-Mance	Centre-Ville	Copropriétés
36	Chambly	Centre-Ville	Coopératifs
22	Verdun	Verdun	Copropriétés
21	Fleury	Ahuntsic	Copropriétés
20	Carrières	Villeray	Copropriétés

Le marché de la revente du Grand Montréal surfe sur le sommet

Dans le Grand Montréal, les derniers mois de 2004, comparativement à ceux de 2003, se sont soldés par un recul de 7 % du nombre de propriétés (7 871) ayant changé de mains sur le réseau S.I.A.[®]/MLS[®]. Cela fait suite à une baisse également observée au cours du troisième trimestre.

Au total, en 2004, les ventes ont augmenté de 2 % pour atteindre 36 022 transactions. Ceci fait suite à une légère diminution (- 3 %) en 2003. En somme, de faible baisse en faible hausse, le marché semble atteindre un certain plateau. Une création d'emplois soutenue depuis la fin des années 1990 et des taux hypothécaires qui demeurent très faibles permettent au marché de la revente de surfer sur la vague près du sommet.

Le nombre de transactions enregistrées en 2004 étant tout juste inférieur à celui de 2002, on ne peut pas parler d'un record d'activité à l'échelle de la région métropolitaine de Montréal. Il en va autrement pour l'ensemble du territoire de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), qui inclut des secteurs ruraux où l'activité ne cesse de s'intensifier. Au cours des quatre dernières années, on a constaté une hausse totale des ventes de 22 % à Montréal et dans sa banlieue alors qu'en périphérie, la progression a atteint 81 %. Certains ménages semblent donc de plus en plus enclins à s'éloigner, car les logements sont plus abordables en périphérie.

La faible hausse des inscriptions courantes en 2003 s'est fortement accélérée l'an dernier et s'est chiffrée à 30 %. L'île de Montréal a grandement contribué à cette majoration, principalement par ses secteurs centraux (zones 4 et 5), mais la banlieue est également entrée dans la ronde durant la deuxième moitié de l'année. L'augmentation du nombre de copropriétés à vendre dans le secteur Rive-Nord est particulièrement notable.

Si le marché demeure à l'avantage des vendeurs, leur pouvoir de négociation s'effrite lentement par suite, forcément, de la baisse des ventes et de la majoration du nombre d'unités à vendre. La copropriété est encore ici le type d'habitation qui bouge le plus : on compte actuellement six vendeurs par acheteur, une tendance qui pourrait ramener un marché équilibré pour ce type d'habitation à la fin de 2005.

La progression spectaculaire du prix des habitations dans le Grand Montréal s'est poursuivie l'an dernier. Malgré le fait que les ventes ont ralenti et que les inscriptions ont augmenté, le prix de vente moyen, tous types d'habitations confondus, a encore fait un bond de 13 % en 2004. En particulier, le prix moyen d'une maison existante sur l'île de Montréal a franchi le cap des 300 000 \$ alors qu'il frôlera les 200 000 \$, en banlieue, dès cette année.

S'il y a un type d'habitation qui connaît un engouement que peu avaient prédit, c'est bien la copropriété. Depuis le creux du marché en 1995, sa popularité, en termes de ventes, s'est accrue deux fois plus rapidement que celle des autres types d'habitations. Cette forme de logement connaît toutefois certains soubresauts : l'offre augmente à un rythme accéléré, et les vendeurs perdent graduellement leur avantage sur le marché. Cette situation est particulièrement vraie en banlieue, un secteur moins propice à ce type d'habitation et qui avait d'ailleurs été plus touché lors de la période difficile du début des années 90.

On remarque également que la construction de copropriétés s'intensifie dans plusieurs secteurs, notamment en périphérie, comme par exemple dans la MRC des Moulins (Terrebonne, Mascouche, LaPlaine, Lachenaie). De plus en plus, les unités neuves viennent concurrencer les unités existantes. Dans ce contexte, l'évolution du prix des copropriétés sera à suivre de près en 2005.

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

<i>Activité / période</i>	<i>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
Mises en chantier				
Mars 2005	964	548	129	1 641
Mars 2004	1 204	827	661	2 692
Cumulatif 2005	1 956	1 477	983	4 416
Cumulatif 2004	2 343	1 970	1 179	5 492
En construction*				
Mars 2005	4 297	8 035	5 755	18 087
Mars 2004	4 654	6 900	4 245	15 799
Achèvements				
Mars 2005	589	328	372	1 289
Mars 2004	592	253	618	1 463
Cumulatif 2005	2 019	1 003	1 116	4 138
Cumulatif 2004	1 878	940	968	3 786
Inoccupés*				
Mars 2005	515	1 523	968	3 006
Mars 2004	658	828	540	2 026
Écoulement				
Mars 2005	546	356	182	1 084
Mars 2004	548	240	481	1 269
Cumulatif 2005	2 266	1 196	768	4 230
Cumulatif 2004	1 827	942	911	3 680
Durée de l'inventaire (en mois)				
Mars 2005	0,5	2,4	2,6	1,5
Mars 2004	0,7	1,8	2,0	1,2

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

Zone/ période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'Île				
Mars 2005	14	24	10	48
Mars 2004	15	0	159	174
Cumulatif 2005	38	86	140	264
Cumulatif 2004	43	100	173	316
Zone 2: Centre-Ouest				
Mars 2005	7	216	0	223
Mars 2004	5	403	0	408
Cumulatif 2005	11	319	352	682
Cumulatif 2004	24	668	243	935
Zone 3: Centre-Est				
Mars 2005	3	111	36	150
Mars 2004	1	153	351	505
Cumulatif 2005	12	287	178	477
Cumulatif 2004	7	356	386	749
Zone 4: Est de l'Île				
Mars 2005	14	0	8	22
Mars 2004	14	16	58	88
Cumulatif 2005	26	21	8	55
Cumulatif 2004	39	60	61	160
Zone 5: Laval-Sud				
Mars 2005	11	28	0	39
Mars 2004	43	30	0	73
Cumulatif 2005	25	202	0	227
Cumulatif 2004	115	86	0	201
Zone 6: Laval-Nord				
Mars 2005	86	14	12	112
Mars 2004	153	62	0	215
Cumulatif 2005	199	59	15	273
Cumulatif 2004	292	135	2	429
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Mars 2005	139	12	9	160
Mars 2004	110	18	3	131
Cumulatif 2005	309	59	46	414
Cumulatif 2004	244	63	9	316
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Mars 2005	66	6	0	72
Mars 2004	96	8	0	104
Cumulatif 2005	150	122	56	328
Cumulatif 2004	176	36	12	224

Tableau 2 (suite)
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

Zone/ période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 9: MRC des Moulins				
Mars 2005	177	17	21	215
Mars 2004	205	31	15	251
Cumulatif 2005	310	87	42	439
Cumulatif 2004	400	69	21	490
Zone 10: MRC L'Assomption				
Mars 2005	105	18	4	127
Mars 2004	132	6	3	141
Cumulatif 2005	198	21	93	312
Cumulatif 2004	190	24	3	217
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Mars 2005	39	68	6	113
Mars 2004	44	24	42	110
Cumulatif 2005	76	110	20	206
Cumulatif 2004	123	134	74	331
Zone 12: Rive-Sud Est				
Mars 2005	44	9	3	56
Mars 2004	84	18	6	108
Cumulatif 2005	103	12	3	118
Cumulatif 2004	140	55	62	257
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Mars 2005	52	6	0	58
Mars 2004	45	14	6	65
Cumulatif 2005	86	36	0	122
Cumulatif 2004	92	20	14	126
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Mars 2005	72	4	12	88
Mars 2004	79	29	18	126
Cumulatif 2005	128	22	18	168
Cumulatif 2004	126	71	24	221
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Mars 2005	87	15	0	102
Mars 2004	134	5	0	139
Cumulatif 2005	201	18	0	219
Cumulatif 2004	238	45	0	283
Zone 16: St-Jérôme				
Mars 2005	48	0	8	56
Mars 2004	44	10	0	54
Cumulatif 2005	84	16	12	112
Cumulatif 2004	94	48	95	237

Source: SCHL

* : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Tableau 3
Sommaire des activités par grande zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

Activité/zone	Propriété absolue (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Mars 2005	Mars 2004	Mars 2005	Mars 2004	Mars 2005	Mars 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 @4)	38	35	351	572	54	568
Laval (zones 5 et 6)	97	196	42	92	12	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	535	587	53	73	42	21
Rive-Sud (zones 11 @14)	207	252	87	85	21	72
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	87	134	15	5	0	0
En construction *						
Île de Montréal	413	436	4 949	4 294	4 435	2 327
Laval	688	777	868	539	23	194
Rive-Nord	1 803	1 928	980	832	896	687
Rive-Sud	938	1 031	1 002	1 104	398	963
Vaudreuil-Soulanges***	455	482	236	131	3	74
Achèvements *						
Île de Montréal	56	46	169	116	229	555
Laval	66	72	16	24	0	4
Rive-Nord	273	279	48	60	127	39
Rive-Sud	116	134	61	53	16	20
Vaudreuil-Soulanges***	78	61	34	0	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	61	91	903	352	489	345
Laval	53	108	162	134	111	14
Rive-Nord	194	278	176	146	207	41
Rive-Sud	133	133	248	194	160	138
Vaudreuil-Soulanges***	74	48	34	2	1	2
Écoulement *						
Île de Montréal	58	41	181	98	90	395
Laval	65	57	18	31	0	7
Rive-Nord	255	262	64	59	66	43
Rive-Sud	108	126	71	50	26	36
Vaudreuil-Soulanges***	60	62	22	2	0	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,8	1,1	2,9	1,6	2,8	2,6
Laval	0,4	0,8	2,3	2,2	9,4	0,9
Rive-Nord	0,4	0,7	1,9	1,9	2,5	0,8
Rive-Sud	0,5	0,5	1,8	1,8	1,6	2,0
Vaudreuil-Soulanges***	0,8	0,5	3,3	0,5	0,2	0,6

* À la fin de la période indiquée

** Tendence (exprimée en mois)

*** : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Source : SCHL

Tableau 4				
Offre de logements				
Région métropolitaine de Montréal				
Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel
	Mars 2005			Tendance 2005
Prop.-occupant	4 297	515	4 812	1 024
Copropriété	8 035	1 523	9 558	624
Locatif	5 755	968	6 723	377
	Mars 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	4 654	658	5 312	953
Copropriété	6 900	828	7 728	469
Locatif	4 245	540	4 785	271

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2005			2004			2004			2003		
	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	28	16	4	-7	-2	16	21	14	23	33	43	27
Taux de chômage (%)	8,5	8,6	8,9	8,8	8,7	8,4	9,0	8,9	8,9	8,7	8,7	9,5
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	5,1	4,8	4,8	4,8	5,0	4,9	4,3	4,3	4,3	4,8	4,8	4,6
5 ans	6,3	6,1	6,1	6,1	6,3	6,4	5,7	5,8	6,1	6,5	6,5	6,4
Taux annuel d'inflation (%)	2,4	1,8	1,9	2,4	2,6	2,9	0,7	0,7	1,4	1,4	1,4	1,3
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	6,4	6,7	6,6	6,8	6,9	6,1	4,3	5,2	6,0	5,8	7,7
Terrain	ND	6,0	6,1	6,0	6,4	5,3	6,2	5,9	5,7	6,8	6,4	7,5
Total	ND	6,3	6,5	6,3	6,6	6,5	6,1	4,7	5,3	6,2	6,0	7,7
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 835	2 302	1 422	1 310	1 887	1 657	3 009	2 357	1 547	1 374	1 772	2 075

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* : Moyenne des trois derniers mois.

Définitions et concepts

Marchés visés	Le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les appartements loués.
Mises en chantier	Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.
En construction	Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.
Achèvements	Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.
Inoccupés	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
Écoulement	Logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés du mois courant.
Durée de l'inventaire	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et ceux écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
Offre de court terme	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
Durée de l'offre	Période nécessaire pour écouler la réserve totale de logements, c'est-à-dire le ratio entre l'offre totale et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Zones de la région métropolitaine de Montréal

Zones	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, Ste-Geneviève, St-Raphaël-de-l'Île-Bizard
2	Centre-Ouest (Mtl), Côte-des-Neiges, Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, LaSalle, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, St-Laurent, Saraguay/Cartierville, Sud-Ouest (Mtl), Verdun/Île-des-Soeurs, Ville St-Pierre, Westmount
3	Ahuntsic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, St-Léonard, Villeray/St-Michel
4	Bout-de-l'Île (Mtl), Montréal-Est
5	Chomedey, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, St-Vincent-de-Paul
6	Auteuil, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Ste-Dorothée, St-François, Ste-Rose, Vimont
7	Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, St-Eustache, St-Joseph-du-Lac, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Placide, Gore, St-Colomban
8	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse
9	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
10	Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, St-Antoine-Lavaltrie, St-Gérard-Majella, St-Sulpice
11	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoine, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloeil, Varennes
13	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias
14	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine-d'Alexandrie, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu, St-Philippe
15	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, St-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme

Actualités habitation est publié 12 fois par année pour le marché de Montréal. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Montréal est de 100,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.